

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Schwaigern  
Gemarkung: Schwaigern

## Bebauungsplan

# „Steinhälde, 5. Änderung“

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Maßstab 1: 1000

**ENTWURF**

Projektnummer: 320250268

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



**Vermessung · Stadtplanung**  
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

**Büro Untergruppenbach**  
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26  
info@kaeser-ingenieure.de  
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 23.09.2025

### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)	am	24.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	01.08.2025
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	24.10.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	31.10.2025
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 10.11.2025 bis	11.12.2025
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB)	am.....	

Ausgefertigt: Schwaigern, den.....

Rotermund, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des  
Bebauungsplans, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

Rotermund, Bürgermeisterin

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98) Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

# Bebauungsplan „Steinhälde, 5. Änderung“

## Planungsrechtliche Festsetzungen

**Die textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplans „Steinhälde, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 21.12.2018, behalten ihre Gültigkeit.**

Die dabei festgesetzten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und die zugehörige nachrichtliche Übernahme werden informativ nachstehend abgedruckt:

### **a) Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/e1) gem. § 8 i.V.m. § 1 (6) und (7) BauNVO**

Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Schrott- und Autoverwertungen, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (7) BauNVO nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig.

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **b) Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/e2) gem. § 8 i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO**

Nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Schrott- und Autoverwertungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, soweit nicht nur eine branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird. Als zentrenrelevantes Sortiment gilt die Festlegung im Regionalplan 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken (siehe nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan)

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB):**

#### **Sortimentsliste für zentrenrelevanten Einzelhandel im Regionalplan 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken:**

Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Kunst/Antiquitäten Baby-/Kinderartikel, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren (ohne Büromöbel), Musikalien, Spielwaren, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsartikel, Teppiche (ohne Teppichböden), Tiere und Tiernahrung, Zooartikel, Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Supermarktsortiment, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren und Blumen.